

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE:		
SEGUNDO DEBATE:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- En sesión ordinaria realizada el 13 de junio de 2016, la Comisión de Uso de Suelo conoció el oficio No. A 079 de 4 de abril de 2016, suscrito por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde Metropolitano de Quito que contiene el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno Urbano y Rural de Propiedad Privada en el Distrito Metropolitano de Quito, Provenientes de Errores de Cálculo o de Medición.

2. INFORME TÉCNICO:

2.1. Mediante oficio No. STHV-DMGT-4797 de 12 de octubre de 2015, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite su informe técnico respectivo, que en su parte pertinente señala:

"(...) Una vez revisado el proyecto de Ordenanza, se determina que la misma cumple con los preceptos Constitucionales y legales, por lo que se conformidad con la normativa legal invocada, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite informe favorable para que se continúe con el trámite de aprobación de la misma. (...)"

2.2. Mediante oficio No. 5533 de 9 de junio de 2016, el Arq. Francisco José Pachano Ordóñez, Director Metropolitano de Catastro, adjunta su informe técnico respectivo, que en su parte pertinente señala:

"(...) Conclusiones:

Con el análisis realizado se propone que el error técnico admitido de acuerdo a la diferencia y cantidad de lotes debe fluctuar entre:

- Suelo Urbano = hasta el 10% etam 332.143 lotes (84%)
Sobre etam 63.813 lotes (16%)
- Suelo Rural = dentro del etam 19.437 lotes (65,0%)
Sobre etam 8.949 lotes (35.0%)
30.000 lotes sin ubicación gráfica en suelo rural
- En suelo rural = de 1 a 5.000m². el 10%,
De 5.001 a 25.000 m² el 7.5%
De 25.001 a 100.000 m² el 5%;
Y, de 100.001 m² en adelante el 2% (...)"

2.3. Mediante oficio No. 00366 de 10 de junio de 2016, el Ing. Santiago Betancourt Vaca, Director Metropolitano de Tributario, emite su informe técnico respectivo, que en su parte pertinente señala:

"(...) En cuanto al objeto del proyecto, y las implicaciones de orden tributario que pueden darse, y al tratarse de rectificaciones de superficies y no de adjudicaciones conforme el texto del proyecto (al haberse eliminado el precio), en el artículo 11 se recomienda aclarar que estas rectificatorias no generan impuestos por transferencia de dominio, a fin de evitar el requerimiento por parte de notarios y Registrador de la Propiedad de certificados de pago de los impuestos correspondientes.

Adicionalmente, dentro del mismo artículo en el segundo inciso, se sugiere cambiar la denominación "justo título", por cuanto al tratarse de un acto de rectificación, según las definiciones del mismo artículo, el justo título será siempre el título de propiedad, en donde el acto administrativo rectificatorio no lo sustituye sino que es accesorio al mismo. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

3.1.- Mediante oficio, referencia expediente 568-2015 de 9 de junio de 2016, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (e), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Examinado el texto del proyecto de Ordenanza, Procuraduría Metropolitana se pronuncia en sentido de que el mismo es constitucional y legalmente viable, se encuentra dentro de las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como gobierno autónomo descentralizado, y es necesario para establecer el error técnico aceptable de medición y el pronunciamiento de regularización de diferencia y excedentes de áreas, en cumplimiento de lo dispuesto expresamente por el COOTAD. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesiones ordinarias y extraordinarias respectivamente de lunes 26 de octubre de 2015; lunes 23 de noviembre de 2015;

lunes 28 de abril de 2016, lunes 23 de mayo de 2016; y, lunes 6, martes 7 y lunes 13 de junio de 2016, luego de conocer y debatir el proyecto de ordenanza presentado a esta comisión, acoge los criterios técnicos y jurídicos referentes a la propuesta normativa solicitada; con fundamento en los artículos 264 de la Constitución de la República del Ecuador, 8, de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, 55 literal i), 85, 326, 481 y 481.1 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Superficies de Terreno Urbano y Rural de Propiedad Privada en el Distrito Metropolitano de Quito, Provenientes de Errores de Cálculo o de Medición.

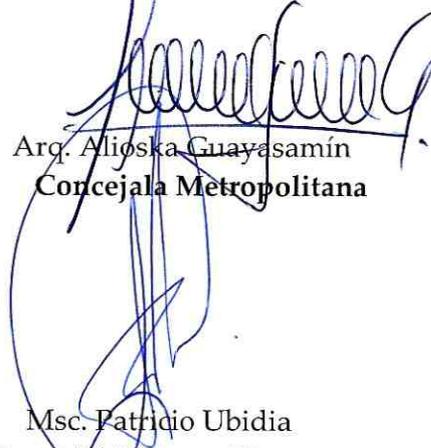
Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo mejor criterio.

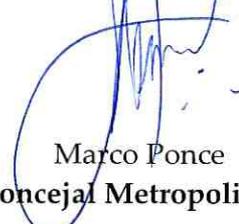
Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

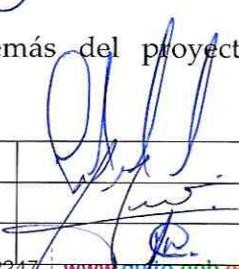

Arq. Alioska Guayasamín
Concejala Metropolitana


Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano


Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación respectiva; además del proyecto de ordenanza.

Realizado por:	Carlos Chávez	
Revisado por:	Gonzalo Montalvo	
Revisión Votación:	Verónica Loachamín	

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante ordenanzas Nos. 231 y 261, sancionadas el 28 de septiembre de 2007 y 23 de octubre de 2008, respectivamente, se estableció la forma de regularización de la enajenación de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras diferían con la realidad física de campo, ordenanzas que regían en base a la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Posteriormente a raíz de la vigencia del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, se dictan las ordenanzas 163 y 269, sancionadas el 3 de enero y 30 de julio de 2012, respectivamente, que establecen el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes y Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición.

Mediante Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166 de 21 de enero de 2014, se agrega a continuación del Art. 481 el Art. 481.1 referente a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, en el que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados para que expidan la ordenanza para regular la forma de regularización, precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral; y, las condiciones socio económicas del propietario del lote principal.

Con la expedición de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se reforma el inciso Segundo del Art. 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de la regularización de los excedentes que superan el ETAM; así como la autoridad competente.

La propuesta sustitutiva de la Ordenanza 269, se fundamenta en base a la Ley Orgánica Reformatoria al COOTAD, que agrega después del Art. 481 el Art. 481.1; así como de la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, y que tiene relación con la regularización de excedentes y diferencias de superficies en lotes en suelo urbano o rural de propiedad privada por errores de cálculo o de medición en el MDMQ.

La propuesta de Ordenanza busca establecer un régimen administrativo expedito para regularizar excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada en el Distrito Metropolitano de Quito, reduciendo los pasos

y los requisitos de la tramitología municipal, con la finalidad de facilitar el camino a los administrados interesados en regularizar las superficies de sus lotes.

Cabe señalar que la estadística municipal registraba hasta hace pocos meses tiempos que superaban los 150 días para despachar las solicitudes de regularización, implicando para el administrado procedimientos demorosos en varias dependencias municipales.

La sustitución de la ordenanza 269 busca incentivar a los propietarios de predios a iniciar los procesos de regularización, como una condición previa y necesaria para desarrollar actividades de promoción inmobiliaria, construcción, compra-venta, entre otras posibilidades.

La medida, que en su parte medular, propone elevar la tolerancia al 10% en más del área original que conste en el respectivo título de dominio del Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), espera incrementar el número de predios regularizados, beneficiando aproximadamente al 80% de los predios urbanos que requieren regularizar sus cabidas. Este universo de regularización conlleva una actualización de la información catastral útil para la institución municipal en base a un Registro Catastral que guarde concordancia entre la documentación gráfica y la legal, es decir entre el levantamiento georeferenciado de los predios y los títulos de propiedad debidamente registrados.

Por tanto, la ordenanza posibilita actualizar el catastro, considerado un instrumento esencial del ordenamiento territorial al tiempo que otorga una mayor seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

En la propuesta se determina el ámbito de aplicación; así como en los casos que por excepción no se puede aplicar la ordenanza.

Se establece las formas de detección de los excedentes y diferencias de superficie por errores de cálculos o medidas.

Se determina cuales son los linderos consolidados de los lotes a regularizarse y en los que se debe fundamentar el administrado para pedir la aplicación de la ordenanza.

Se establece al Alcalde Metropolitano de Quito como la Autoridad Administrativa competente para conocer y resolver sobre la regularización de excedentes y diferencias de superficies de terreno de propiedad privada, quien podrá delegar estas facultades, a efectos de brindar una mejor atención al peticionario, disminuyendo tiempos y requisitos.

Se determina la forma de rectificación, procedimiento, y regularización de los excedentes de superficie que superan el ETAM; así mismo, se determina la forma de regularización y rectificación de los lotes cuyas superficies no superan el ETAM; así como de la diferencias o faltantes de superficies; y, se nombra una comisión que conocerá la procedencia de casos especiales.

PRIMER DEBATE

ORDENANZA METROPOLITANA No.
EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 31 dispone que: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía"*;
- Que, el numeral 9 del artículo 264 del mismo cuerpo legal establece que, *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...]*
- 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."*
- Que, el artículo 266 de la Constitución establece que, *"Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias". "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales"*;
- Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), determina dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal que...*"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...]*
- i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*.
- Que, el literal c) de los artículos 54 y 84 del COOTAD, establecen que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito tiene entre otras, la siguiente función: *"... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales."*;

Que, el artículo 466 del COOTAD dispone que, es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón;

Que, el artículo 42 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sustituye el artículo 481, por el siguiente: *“Artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. [...]*

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Para el caso de la demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.”;

Que, el artículo 43 de la misma Ley, agrega después del artículo 481, el siguiente: *“Artículo 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que consten en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

Si el excedente supera el error técnico de medición, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos expedirán la ordenanza para regular la forma de adjudicación y precio a pagar tomando como referencia el avalúo catastral y las condiciones socio económicas del propietario del lote de terreno.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que puedan tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

Que, la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, sustituye el inciso segundo del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por el siguiente: *“Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”*

Que, de conformidad con lo prescrito en el numeral 1 del artículo 2 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, la siguiente finalidad: *“ I. Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones.”;*

Que, el artículo 8 del mismo cuerpo legal establece que le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano: *“1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal.”;*

Que, la Ordenanza 269, sancionada el 30 de julio de 2012, sustituyó la Ordenanza Metropolitana No. 163 que estableció el Régimen Administrativo de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas de Terreno Urbano y Rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición;

Que, es indispensable adecuar el régimen de regularización de excedentes y diferencias de superficies de terreno de propiedad privada en suelo urbano y rural del Distrito Metropolitano de Quito a la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, es responsabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que, es deber de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, velar porque se mantenga actualizada la información de cabidas (superficies) de terreno en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del Distrito Metropolitano de Quito, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad;

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales cuyas superficies que constan en escrituras, difieren de la realidad física actual, por errores que arrastran desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales; y,

Que, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

En ejercicio de la atribución que le confieren el inciso segundo del artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 57 literal a) y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

LA ORDENANZA METROPOLITANA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 269, SANCIONADA EL 30 DE JULIO DE 2012, QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS

Artículo 1.- Sustitúyase el Título innumerado: *“De la regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano o rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de medición”*, agregado por la Ordenanza Metropolitana No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, por el siguiente Título innumerado:

Título (...)

De la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas:

Artículo... (1).- **Ámbito de aplicación y excepciones.-**

El presente Título establece el régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

No se aplicará el presente Título:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria o rectificación de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;
- c) Cuando el título de dominio haya sido otorgado por el IERAC, INDA, Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria; o, Ministerio del Ambiente;
- d) Cuando el bien raíz fue adquirido por Sentencia Judicial debidamente ejecutoriada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad ; y,
- e) Cuando la titularidad del bien inmueble esté en disputa.

Artículo... (2).- Excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas.- Para los efectos del presente Título, se entiende por excedentes de un terreno, a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superen el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas.

Por cuanto el excedente a regularizarse forma parte integrante del lote, y al no tener una determinación material deben ser rectificadas y regularizadas en el Catastro y Registro de la Propiedad, a favor del propietario del lote que ha sido mal medido.

Por diferencias, se entiende el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

En adelante, en la aplicación del presente Título se entenderá por "EXCEDENTE", la superficie en más; y, por "DIFERENCIA", la superficie en menos.

Artículo... (3).- Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM.- El Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y comparada con la superficie que consta en el título de dominio. Para predios ubicados en suelo urbano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se considerará el Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, en un porcentaje de hasta el 10% en más del área original que conste en el respectivo título de dominio.

Para predios ubicados en suelo rural, se aplicará un ETAM conforme al porcentaje establecido en la siguiente tabla:

TABLA PARA CÁLCULO ETAM RURAL

DE (m2)	HASTA (m2)	PORCENTAJE %
1	5.000	10%
5.001	25.000	7.5%
25.001	100.000	5%
100.001	EN ADELANTE	2%

Artículo... (4).- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación a la superficie constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

a) Previo al proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrado obtendrá del portal web del MDMQ-Dirección Metropolitana de Catastro la cédula catastral en la cual se

determinará si el lote presenta un excedente o diferencia de superficie a ser regularizada; o,

b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que implique la verificación de la información del catastro por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de documentación y/o inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa competente que, in situ, demuestre que no existe el excedente o diferencia.

De verificarse excedente o diferencia de superficie, el administrado se sujetará al proceso de regularización constante en este Título.

Artículo... (5).- Determinación de linderos consolidados.- Para la determinación de los linderos consolidados se considerará tanto los elementos físicos permanentes existentes en el lote, como muros, cerramientos y similares; carreteras, caminos; así como los elementos naturales existentes, como ríos, quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Artículo... (6).- Autoridad Administrativa Competente.- El Alcalde Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito o su Delegado, es la Autoridad Administrativa competente para conocer y resolver bajo su responsabilidad el proceso de regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas objeto de este Título.

Artículo... (7).- Iniciativa de la regularización.-

1.- Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, podrá provenir directamente del administrado o de oficio, a través de la Autoridad Administrativa Competente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2.- En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el órgano administrativo competente, formulario que deberá contener la declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en disputa; y, que la regularización que se solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros. Cuando la petición sea para regularizar un excedente que supere el ETAM, la declaración juramentada debe realizarla el propietario o uno de los copropietarios del inmueble; tratándose de

diferencias, la declaración la realizará el o los propietarios del mismo. A esta petición se acompañarán los requisitos que se detallan a continuación:

- a) Cédula y papeleta de votación del propietario(s) y/o copropietarios del inmueble, según sea el caso;
- b) Título que acredite la propiedad del inmueble que contenga la superficie del lote;
- c) Certificado de gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad; y,
- d) Levantamiento planimétrico georeferenciado del inmueble, que no afecte el derecho de terceros y que tenga relación con los linderos consolidados del lote, para los casos de lotes que superen el error técnico aceptable de medición; y,
- e) Pago de tasa por trámites y servicios municipales en los procedimientos de regularización de superficies que superan el ETAM y de Diferencias de áreas de terreno.

3. Cuando en un trámite que se realice en instancia metropolitana, se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de este Título, el organismo administrativo responsable, deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días; y, una vez que el organismo administrativo competente verifique la falta de comparecencia, notificará con el inicio del expediente de oficio; se requerirá al administrado la presentación de los requisitos señalados en esta ordenanza, de no hacerlo, se levantará la información catastral requerida.

Determinado el excedente o diferencia, el órgano competente, notificará al administrado con la obligación de iniciar el trámite de regularización aplicando este Título.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, a través de una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación del Distrito.

4. Iniciado el procedimiento, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado procederá de conformidad con el flujo de procedimientos determinado vía Resolución Administrativa, para el efecto dictará el correspondiente acto administrativo en mérito a los antecedentes del expediente.

Artículo... (8).- Informe Técnico.- Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 4 del artículo anterior, constituirá de obligatoria expedición, dentro del procedimiento de regularización de excedentes que superen el Error Técnico Aceptable de Medición-

ETAM o de diferencias de superficie, a iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o del administrado, el informe del organismo administrativo responsable que deberá determinar de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y metropolitano, lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia;
- b) El Avalúo del lote

Para el caso de diferencias en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a).

Artículo... (9).- Regularización de Excedentes de Superficies que NO superan el ETAM.- Los excedentes que no superen el ETAM, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, para lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo de rectificación el cual para su plena validez se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo...(10).- Regularización de Diferencias de Superficie.- En el caso de diferencias o faltantes entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, se procederá a la rectificación del área gráfica en el catastro, luego de lo cual, la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá la resolución administrativa de rectificación la cual se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (11).- Regularización de Excedentes de Superficie que Superan el ETAM.- En el caso de excedentes de superficie que superen el ETAM con relación al título de dominio, la Autoridad Administrativa Competente o su Delegado, emitirá el correspondiente acto administrativo disponiendo la rectificación de la medición y avalúo del lote a ser regularizado.

Los actos de rectificación de superficies referidos en esta ordenanza, constituirán justo título a favor de los administrados, dejando a salvo el derecho de terceros.

Artículo... (12).- Tasa por servicios y trámites administrativos.-

En los casos de excedentes que superan el Error Técnico Aceptable de Medición y de diferencias de superficies de terreno, para su rectificación se cobrará una tasa por trámites y servicios administrativos que será el equivalente al 6 % de una remuneración básica unificada mensual. Para los casos de rectificación de superficies

de terreno que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición, no se cobrará tasa por servicios y trámites administrativos.

Artículo... (13).- De la inscripción.-

La resolución de regularización de excedentes de superficies que superan el ETAM, constituye justo título para la modificación de la historia del dominio del lote; para que surta efectos legales, deberá previamente ser protocolizada en una Notaría e inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, remitirá un detalle de la inscripción de las regularizaciones de excedentes o diferencias a la Autoridad Administrativa Competente, a efectos de que proceda con la actualización catastral correspondiente.

Artículo... (14).- Prohibición de inscripción.-

En ningún caso el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Están exentas de esta prohibición las escrituras que se encuentren dentro de las excepciones contenidas en el inciso segundo del artículo 1 de la presente ordenanza.

Artículo... (15).- Casos Especiales.- Para los casos que por su complejidad necesitan un mayor análisis, se conformará una comisión que estará integrada por el Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, el Director Metropolitano de Catastro y Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, o sus respectivos delegados. Esta comisión se reunirá cada quince días y en el mismo tiempo emitirá un informe sobre la procedencia o no de la petición de regularización de excedentes o diferencias solicitada por los administrados, en los siguientes casos:

- a) En los casos relacionados con propiedades horizontales;
- b) En los casos de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados; y,
- c) Cuando la superficie a regularizarse supere el 50% que conste en el título de dominio en suelo urbano y el 30% que conste en el título de dominio en suelo rural.

Disposiciones Generales:

Primera.- En caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total o parcial, previamente a la emisión del

acto administrativo motivado, se deberá determinar la individualización del bien o bienes requeridos, y si en el proceso se detectare un excedente o diferencia de superficie, el organismo requirente, solicitará a la Autoridad Administrativa Competente o su delegado, la rectificación y regularización de las áreas,

Segunda.- En todos los procesos de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, previo al acto normativo de regularización del asentamiento, se someterán a los procesos establecidos en la presente ordenanza, para lo cual se deberá establecer las áreas tanto del título de dominio, como del levantamiento planimétrico del predio o los predios globales en los cuales se encuentran ubicados los asentamientos. La Unidad Especial Regula Tu Barrio remitirá a la Autoridad Administrativa Competente, toda la documentación necesaria para la regularización de las superficies de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.

Los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, estarán exentos de pago por concepto de tasa de trámites y servicios administrativos en los procesos de regularización de excedentes y diferencias de áreas de los predios en los cuales están ubicados.

Tercera.- En casos de Propiedades Horizontales y en derechos y acciones, se considerará la petición cuando cuente con la autorización del 100% de los copropietarios.

Cuarta.- Para el caso de lotes de patrimonio de las instituciones del sector público que se encuentren dentro de suelo urbano o rural del Distrito Metropolitano de Quito, se aplicarán las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

Quinta.- Los predios que fueron rectificadas y/o regularizados mediante la aplicación de las ordenanzas números 231, 261, 163, 269 y la presente, no podrán acogerse a una nueva rectificación y/o regularización.

Sexta.- Para el pago de aranceles por calificación legal e inscripción de actos administrativos de rectificación o regularización de excedentes de superficies que se encuentran dentro o fuera del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM; o, de diferencias de áreas, en lo que fuere aplicable para cada caso, se considerará un valor conforme a lo dispuesto en la Ordenanza 090, de 27 de junio de 2011 y reformatoria No. 0185, de 2 de febrero de 2012, que fijan las tablas de aranceles o tarifas por servicios que presta el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, esto es: a) Para los casos de excedentes que no superen el ETAM y de diferencias de superficies se aplicará el valor señalado en el párrafo séptimo de la tabla contemplada en el numeral 6 del Art. 5 de la Ordenanza No. 090; y, b) Para los casos de excedentes de superficies

que superan el ETAM; se aplicará la tabla contemplada en el artículo 1 de la ordenanza No. 0185 reformativa de la ordenanza 090.

Disposiciones Transitorias.-

Primera.- La administración municipal proveerá los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza, gestión que la realizará en coordinación con la Secretaría de Comunicación, la Dirección Metropolitana Financiera; y, la Dirección Metropolitana de Catastro.

Segunda.- El flujo de procedimientos para la regularización de excedentes o diferencias provenientes de errores de cálculo o de medidas; así como el formulario de solicitud normalizado, serán determinados mediante Resolución Administrativa emitidas por el Alcalde Metropolitano de Quito, los cuales podrán ser modificados atendiendo las necesidades de la gestión.

Tercera.- Encárguese a la Autoridad Administrativa competente, la implementación, elaboración de formularios; y, a la Dirección Metropolitana de Informática el desarrollo de los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente ordenanza.

Hasta que se desarrollen por parte de la Dirección Metropolitana de Informática los aplicativos en tecnología Web, los trámites para regularizar los excedentes y diferencias de superficies, se concentrarán en la Dirección Metropolitana de Catastro.

Cuarta.- A partir de la sanción de la presente ordenanza, las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en las cuales se encuentran sustanciando trámites de regularización de excedentes y diferencias de áreas de terreno con fundamento en la Ordenanza No. 269, tendrán un término de sesenta días para concluirlos.

Quinta.- Una vez que sea sancionada la presente ordenanza, en el plazo de 30 días se socializará su contenido con los gremios de Notarios, Abogados, y las dependencias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que tengan que aplicar esta norma dentro de sus competencias.

Disposición Derogatoria.- Deróguese la Ordenanza Metropolitana No. 269 sancionada el 30 de julio de 2012, la Ordenanza Metropolitana No. 0099 de 4 de febrero de 2016; así como todas las disposiciones que se opongan a las normas constantes en la presente Ordenanza.

Disposición Final.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dr. Mauricio Rodas Espinel

Abg. María Elisa Holmes

Alcalde Metropolitano de Quito Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de ..., Quito,

Abg. María Elisa Holmes

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el...

Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. María Elisa Holmes

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Quito, 04 ABR 2016

Oficio No. **A** 6079

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
Presente.-

Ref. Proyecto de Ordenanza sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269 que establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural (...) provenientes de errores de cálculo o medidas - (ETAM)

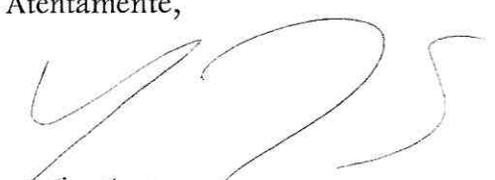
De mi consideración:

En ejercicio de la atribución prevista en los artículos 60, d) y 90, d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, remito a usted el Proyecto de "Ordenanza Metropolitana sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269" que modifica la regularización de los excedentes o diferencias de superficies de lotes de suelo urbano o rural de propiedad privada por errores de cálculo o de medición en el MDMQ, en procura de establecer un régimen administrativo expedito para facilitar la gestión a favor de los administrados.

Agradeceré se sirva remitir a la Comisión que corresponda para conocimiento y elaboración del informe pertinente previo a su conocimiento y aprobación por parte del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO
PS/mep

Adjunto: lo indicado

Comisión

16
DIECISEIS.

9/12/10/15

SECRETARÍA DE
TERRITORIO
ALCALDÍA

SECRETARÍA GENERAL CONSEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO	FECHA RECEPCIÓN: 12 OCT 2015
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 9.12.

Jshc
IR
9.12.

12 OCT 2015

Quito,
Oficio STHV-DMGT
Referencia: GDOC-2015-156 452

Doctor
Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL DEL CONEJO METROPOLITANO
Presente

De mi consideración:

Con la finalidad de que se continúe en el trámite legal pertinente, me permito remitir el proyecto de Ordenanza Metropolitana sustitutiva de la Ordenanza No. 269, sancionada el 30 de julio de 2012, que establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural de propiedad privada en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medida; además cúpleme emitir el correspondiente informe en los siguientes términos:

MARCO JURÍDICO:

El artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provinciales y cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)"

El artículo 266 de la Carta Magna, en cuanto a las competencias de los gobiernos distritales señala: "Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponda en a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales."

El literal a) del artículo 57, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", respecto de las atribuciones del concejo municipal, establece:

"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;"

El literal a) del artículo 87 *Ibidem* en lo que respecta a las atribuciones del Concejo Metropolitano señala: "Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones;"

El artículo 322 del COOTAD establece el procedimiento para la emisión de Ordenanzas municipales;

CRITERIO:

Una vez revisado el proyecto de Ordenanza, se determina que la misma cumple con los preceptos Constitucionales y legales, por lo que de conformidad con la normativa legal invocada, La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite **informe favorable**, para que se continúe con el trámite de aprobación de la misma

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Elaborado por:	Ab. Patricio Jaramillo		14-10-2015
Elaborado por:	Arq. Carlos Quezada		

Concejal
Sergio Garnica Ortíz
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

0005533

09 JUN 2016

De mi consideración:

Para su conocimiento y fines legales pertinentes, adjunto al presente se servirá encontrar la "Propuesta de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza No. 269", proyecto que recoge las observaciones hechas por los señores Concejales de la Comisión en sesión efectuada el 6 y 7 de junio del presente año; así como el informe técnico de sustentabilidad de la propuesta de ordenanza.

Atentamente,

Francisco José Pachano Ordóñez
DIRECTOR METROPOLITANO DE CATASTRO

NM:

SECRETARÍA CONCEJALÍA	QUITO
	10-06-2016
	15:23
SERGIO GARNICA ORTÍZ	
CONCEJAL	

Por la Dirección



INFORME TECNICO

NUEVO ETAM

(ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN)

ELABORADO POR:

ING. JUAN FRANCISCO GALLO

JEFE DE CATASTRO Y CARTOGRAFÍA

**DIRECCIÓN METROPOLITANA
DE CATASTRO**

OBJETIVOS:

- Analizar la información predial para identificar los predios con diferencias entre el valor constante en la escritura y el valor producto de un levantamiento.
- Otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales en el DMQ
- Regularizar mediante acto administrativo los excedentes que se encuentran dentro del ETAM, los que superan el ETAM; así como las diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada.
- Adecuar el régimen de regularización de excedentes y diferencias de superficies de terrenos de propiedad privada en suelo urbano y rural del MDMQ, a la ley orgánica reformativa del COOTAD, art. 481.1 agregado a continuación del art. 481 y segunda disposición reformativa de la ley de tierras
- Establecer un nuevo error técnico aceptable de medición-etam y la forma de regularización

CRITERIOS:

- Solucionar problemas de inseguridad de áreas.
- En la regularización de excedentes no se debe castigar a lotes pequeños y dar mayor holgura a lotes grandes.
- Simplificar la gestión del ciudadano.
- Agilizar trámites de regularización.
- Regla de Pareto (80/20) en el ajuste para gestión del Catastro.

BASE LEGAL:

Ley orgánica reformativa del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización (art. 481.1) y disposición reformativa de la ley orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales

Ordenanza metropolitana no. 269

Mediante ordenanza metropolitana no. 269 de 30 de julio de 2012, se estableció el régimen de regularización de excedentes y diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el dmq, provenientes de errores de

medición. (ETAM urbano o rural; en urbano superficie menor o igual a 100 m². 10%, superior mediante fórmula. En rural menor o igual a 5.000 m². 10%, superior mediante fórmula.

DEFINICIONES:

Para la debida comprensión es necesario puntualizar las siguientes definiciones:

Excedentes.- Por excedentes de un terreno se entiende a aquellas superficie que forma parte de un terreno con linderos consolidados que no se encuentren en conflicto, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una nueva medición, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Diferencia o disminución.- Se entiende por diferencia o disminución al faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la determinada en la última medición de un terreno debidamente delimitado, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Lindero consolidado.- Línea divisoria plenamente definida entre dos o más predios.

Error de cálculo.- Error, Inexactitud o equivocación al realizar una operación matemática sobre las dimensiones.

Error de medición.- Diferencia entre el valor medido del lindero y el valor verdadero sin afectar el lindero consolidado.

ETAM.- Error Técnico Aceptable de Medición.

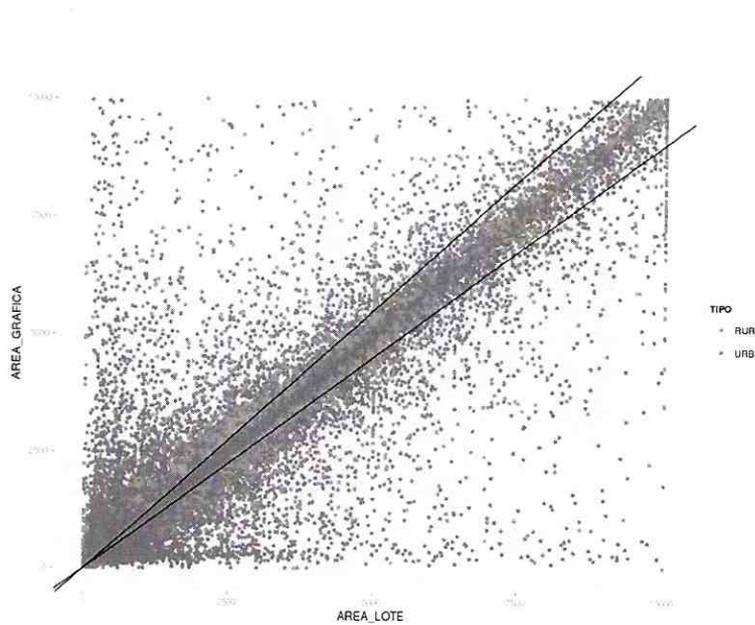
INFORMACIÓN TECNICA:

La diferencias en la medición de los linderos del lote puede causar la falta de seguridad jurídica en la transferencia de los inmuebles, la mayor causa de estas diferencias se han dado por:

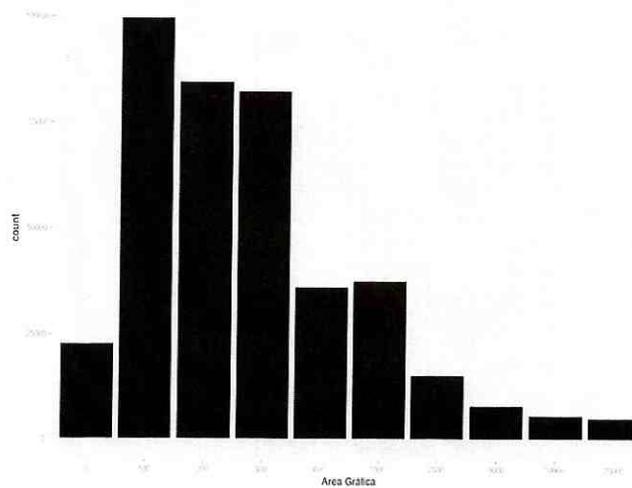
- Error en la medición y cálculo de la superficie
- Error en el levantamiento de los linderos correctos del lote.
- Utilización de un sistema de medida inadecuado, transformado al métrico.
- Error de origen en la cabida del lote.
- Levantamiento topográfico con equipos inadecuados.
- Levantamiento inadecuado.

De acuerdo a la base datos catastral se ha realizado la comparación entre la superficie calculada con la información cartográfica y el valor que consta en las escrituras identificando la variación entre superficies

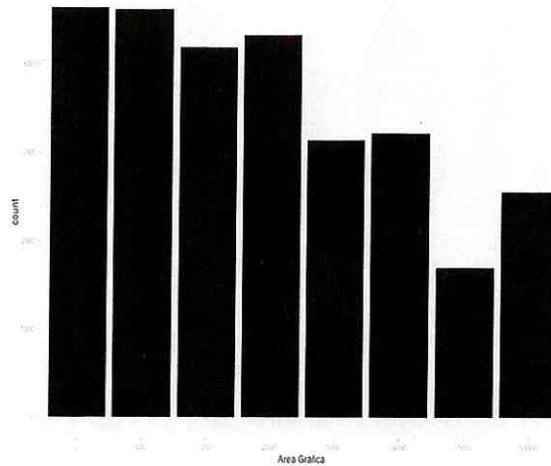
Análisis de áreas



Rangos de Áreas Urbanas



Rangos de Áreas Rurales



Conclusiones:

Con el análisis realizado se propone que el error técnico admitido de acuerdo a la diferencia y cantidad de lotes debe fluctuar entre:

- Suelo urbano = hasta el 10% etam 332.143 lotes (84%),
sobre etam 63.813 lotes (16%)
- Suelo rural = dentro del etam 19.437 lotes (65,0%),
sobre etam 8.949 lotes (35,0%)

30.000 lotes sin ubicación gráfica en suelo rural

- En suelo rural = de 1 a 5.000 m2. El 10%,
de 5.001 a 25.000 m2. El 7.5%,
de 25.001 a 100.000 m2. El 5%;
y, de 100.001 m2. En adelante el 2%.

*Comisión de
Uso de Suelo
27/06/2016
2016*

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 10 JUN 2016 16:30
QUITO ALCALDÍA	FINSA RECEPCIÓN: IR.
	NÚMERO DE HOJA: 8h.

Oficio No. 00366
Fecha: 10 JUN. 2016
ASUNTO: Informe Tributario
Proyecto Ordenanza Sustitutiva
No. 269
Ref: Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o Diferencias de terreno urbano y rural de propiedad privada en el Distrito Metropolitano de Quito.

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SG-1376 de fecha 08 de junio de 2016 e ingresado en la Dirección Metropolitana Tributaria mediante trámite No. 2016-DMT-00800 de fecha 08 de junio de 2016, mediante el cual solicita que en el plazo de 48 horas, se remita un informe en el cual se especifique si la normativa contenida en el Proyecto de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269 de 30 de julio de 2012 que establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o Diferencias de terreno urbano y rural de propiedad privada en el Distrito Metropolitano de Quito, tiene carácter tributario, y el impacto que tendría en las finanzas municipales; al respecto, le comunico lo siguiente:

I. Antecedentes.-

El proyecto de Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269 que establece el Régimen Administrativo de Regularización de excedentes o Diferencias de terreno urbano y rural de propiedad privada en el Distrito Metropolitano de Quito, tiene como objetivo establecer el procedimiento administrativo aplicable en los casos de rectificación y regularización de los excedentes de superficie que superan y de aquellos que no superan el Error Técnico Aceptable de Medición ETAM, así como de las diferencias o faltantes de superficie.

La Ordenanza Metropolitana No. 269 de 30 de julio de 2012, fuente del proyecto referido, sustituye los títulos innumerados "De la enajenación o diferencias de áreas de terreno urbano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo" y "De la enajenación o diferencias de áreas de terreno rural en el Distrito Metropolitano de Quito, producto de errores de medición, cuyas escrituras difieren con la realidad física de campo", ubicados al final del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

La referida Ordenanza Metropolitana en el numeral 2 del artículo 10 señala: "2. Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos, que en este caso será equivalente al 50% de la remuneración básica unificada mensual; así como en el caso en que corresponda, por el valor del precio de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente." (lo subrayo)

En atención a las disposiciones anotadas, corresponde realizar el análisis que se expone a continuación.

II. Disposiciones de orden administrativo.-

Del análisis efectuado al proyecto de ordenanza sustitutiva y a la Ordenanza Metropolitana No. 269, y considerando que son disposiciones que hallan contenidas en el Libro II del Código Municipal que se refiere al régimen administrativo, se debe tomar en cuenta que en la misma se regula una tasa por servicios administrativos. Por lo que es pertinente señalar que, las Ordenanzas No. 0086 de 25 de abril de 2003 y Ordenanza Metropolitana No. 431 de 20 de septiembre de 2013, regulan las tasas por servicios administrativos incluidas en el Libro III Título II De las Tasas del Código Municipal, y siendo análoga la tasa fijada en la Ordenanza No. 269, se sugiere que en razón de la materia, la misma sea incluida bajo el Capítulo VI, al final del Art. III.... *"De las Tasas por diversos servicios administrativos."* del Título II De las Tasas del Libro III del Código Municipal, y no como parte del Libro II como consta en el proyecto de ordenanza.

En el proyecto objeto del presente análisis, el artículo 12 que modifica lo dispuesto en el artículo 10 de la Ordenanza Metropolitana No. 269, señala: ***"Tasa por servicios y trámites administrativos.- Para los casos de excedentes que superan el ETAM y de diferencias de superficies, se cobrará una tasa por trámites y servicios administrativos que será el equivalente al 50% de una remuneración básica unificada mensual. Para los casos de rectificación de superficies que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición, no se cobrará la tasa por servicios y trámites administrativos."***

De lo expuesto, se deduce primeramente que la cuantía allí establecida no ha sido objeto de modificación, por lo que no corresponde realizar un análisis sobre el impacto que supondría su aprobación, conforme lo solicitado; sin embargo, es importante anotar que de acuerdo al artículo 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, la entidad proponente debe sustentar técnicamente el valor de la tasa, a fin de verificar que *su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios, entendiéndose por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio.*

III. Recomendaciones.-

En cuanto al objeto del proyecto, y las implicaciones de orden tributario que puedan darse, y al tratarse de rectificaciones de superficies y no de adjudicaciones conforme el texto del proyecto (al haberse eliminando el precio), en el artículo 11 se recomienda aclarar que estas rectificatorias no

generan impuestos por transferencia de dominio, a fin de evitar el requerimiento por parte de notarios y Registrador de la Propiedad de certificados de pago de los impuestos correspondientes.

Adicionalmente, dentro del mismo artículo en el segundo inciso, se sugiere cambiar la denominación "justo título", por cuanto al tratarse de un acto de rectificación, según las definiciones del mismo artículo, el justo título será siempre el título de propiedad, en donde el acto administrativo rectificatorio no lo sustituye sino que es accesorio al mismo.

Sin otras consideraciones de carácter tributario que anotar, quedo de usted

Atentamente,


Ing. Santiago Betancourt Vaca
DIRECTOR METROPOLITANO TRIBUTARIO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

vvs



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente No. 0568-2015

09 JUN 2016

Abogada
MARIA ELISA HOLMES ROLDOS
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente

De mi consideración:

La emisión del presente informe se la realiza de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015.

I. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SG 1378 de 08 de junio de 2016, se remite, para criterio legal de Procuraduría Metropolitana, el proyecto de Ordenanza Metropolitana Sustitutiva de la Ordenanza Metropolitana No. 269 que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de de Terreno Urbano y Rural de Propiedad Privada en el Distrito Metropolitano de Quito, proveniente de errores de cálculo o de medidas.

II. BASE LEGAL:

Constitución de la República:

"Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...]"

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."

Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

"Art. 8.- Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano:

1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal;"

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
ALCALDÍA	HORA: 10 JUN 2016 JIAZ
QUITO	FIRMA RECEPCIÓN: TR.
NÚMERO DE HOJA: - 01 -	

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: [...]

i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;”

“Artículo 85.- Competencias Exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano.- Los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales [...]”

“Artículo 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. [...]

Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Para el caso de las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.”

“Artículo 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. (Reforma incorporada por la Disposición Reformativa Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 711 de 14 de marzo de 2016.)

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”

III. ANÁLISIS LEGAL:

Examinado el texto del proyecto de Ordenanza, Procuraduría Metropolitana se pronuncia en el sentido de que el mismo es constitucional y legalmente viable, se encuentra dentro de las competencias que le corresponden al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como gobierno autónomo descentralizado, y es necesario para establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización de diferencia y excedentes de áreas, en cumplimiento de lo dispuesto expresamente por el COOTAD.

Sin perjuicio de lo manifestado, me permito realizar las siguientes recomendaciones al proyecto de ordenanza:

1. En la exposición de motivos se deberá hacer constar el nombre completo de la “Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales”.
2. En el primer considerando eliminar los puntos suspensivos, porque la transcripción del texto constitucional es total.
La misma observación para los considerandos tercero, noveno y décimo.
3. En el inciso primero del artículo 2 se revisará la redacción del mismo, ya que se ha estructurado como una sola idea, cuando en realidad contiene dos asuntos que deben ir diferenciados, el uno que contiene la conceptualización de lo que es excedente de un terreno; y, el otro, que se refiere a que ese excedente debe ser rectificado y regularizado.

En el inciso segundo, en la primera línea, luego de la palabra “diferencias”, se incorporará la frase “se entiende”

4. En el artículo 4, letra b), se sugiere sustituir la frase “involucre el acceso del órgano, organismo o dependencia metropolitana a la información del catastro” por “implique la

verificación de la información del catastro por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”

5. En el artículo ... (7), numeral 3, considero que se debe precisar quien asumirá los costos que se generen por la aplicación del procedimiento de regularización de excedente o diferencia de áreas de oficio.
6. En el artículo ... (15), letra c), se determinará cuales son las áreas sobre las cuales se aplicará los porcentajes señalados.
7. En la Disposición Transitoria Segunda, en la cuarta línea se sustituirá la frase “*el cual*” por “*los cuales*”.
8. Se contará con los informes de la Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana Tributaria y Registro de la Propiedad, cada uno en ámbito de sus atribuciones.
9. En razón de que el proyecto de ordenanza establece la creación de una tasa por servicios y trámites administrativos (artículo 12), el proyecto deberá ser presentado por el señor Alcalde Metropolitano, para dar cumplimiento con el artículo 90, letra e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que dispone que es atribución de dicha autoridad presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno.
10. El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere al contenido de tablas o porcentajes, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen, situación que ha sido establecida mediante pronunciamientos del Procurador General del Estado.

Atentamente,


Dr. Gianni Erazo Enríquez
PROCURADOR METROPOLITANO



Adj. proyecto de ordenanza remitido

Edison Yépez 